

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2022年6月号
■管理版URL:<http://www.est-kanri.com>
□売買版URL:<http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人
株式会社 エストハウジング
代表取締役 **松澤 祐一**
埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100



調査報告書に見る 部屋を探す入居者の主な傾向

- ・賃貸住宅を選ぶ理由は家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約。
- ・重要視した設備は、間取り・部屋数が適当などの5項目がここ5年間変わらない。
- ・賃貸市場は築6年までが4割強を占める。
- ・不動産会社の窓口で、納得した上で契約を結ぶスタイルがベース。

令和3年度の調査は、新型コロナウイルス感染症拡大後の状況に変わっています。首都圏、近畿圏、中部圏を中心に、訪問留置調査として全国規模で年1回実施されるこの調査は、今日の賃貸住宅入居者の平均像とともに、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

住宅政策の企画立案の基礎とされています『住宅市場動向調査報告書』の令和3年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。コロナ禍における賃貸市場と入居者の動向をまとめています。基本的には大きな変化は見られず、賃貸住宅に寄せる評価が伝わります。

ここ5年間、ほぼ変わらない賃貸住宅ニーズと評価

令和3年度『住宅市場動向調査報告書』に見る最新の入居者の傾向

時代とともに常に変化を見せる入居者ニーズ。しかし、安定した成長が続く賃貸市場を反映して、基本的には大きな変化が見られません

調査は令和3年9月1日～11月30日のコロナ禍の中において実施されましたが、非対面ニーズが高まっている際にも、部屋を探す基本は人々が対面して、入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で納得した上で契約を結ぶスタイルがベースとなっています。ところで、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備等で

報告書によりますと、「賃貸住宅の選択理由」として、「住宅の立地環境が良かった」が最も多く、「家賃が適切だった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」がベスト3となっています。次いで、「昔から住んでいる地域だった」「親子供など同居・または近くに住んでいた」「信頼できる不動産業者だった」が続いています。これは、過去5年間ほぼ同じ結果です。賃貸住宅を選ぶ理由として、やはり家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約されていることがよく分かります。

状況を初めて把握したのですが、賃貸住宅の場合、一部を除いてここ5年間の調査結果と大きく変わっていません。

また、賃貸住宅入居世帯の物件に関する情報収集の方法として、これまで不動産会社がトップで、次いでインターネット、知人の紹介となっていました。令和3年度の調査ではコロナ禍が影響して、インターネットがわずかながら増加しました。なお、賃貸住宅の建築時期を見ますと、「平成27年以降」が全体の約44%を占め、「平成17～26年」が約12%、「平成7～16年」が約9%、「昭和60～平成6年」が約16%で、平均築後年数は14・2年です。賃貸住宅の築年数は年々築浅状態となっており、5年前と比べ4・3年も新しくなっています。

賃貸市場では築6年までのものが4割強を占め、全体の半分強が新築・築15年の物件で構成されている通り、入居者の人気が高いこともあって、築浅の存在感が増しています。「家賃、敷金・保証金」「世帯」等の動向は、2面に紹介しています。



社員紹介

～リーシング事業部編～

主任
カナリ ミカ
金成 美花
建築中のマイホームも大詰め。給湯機の品薄問題や部材価格の高騰など、本当にいろいろありましたがようやく引渡しが来月となりました。必死にローン返済していく所存です！

ナミキ ユカ
並木 友香
最近髪を切りました！

課長
ナガシマ タケヒコ
長島 毅彦
皆様の下支えをお手伝いいたします！

オブチ アイナ
小淵 愛菜
最近の日課は猫ちゃんと自宅バルコニーにて晩酌です…最高(*'ω'*)

カイ アイ
甲斐 あい
フルネームは4文字です！覚えていただけたら嬉しいです！

オーナー様とご入居者様の「橋渡し」をしています
お気軽にご相談ください！

バルナティオ伊奈 投資用一棟売マンション

JR宇都宮線 蓮田駅 徒歩15分

外観写真



物件概要

- 店舗×2戸・2DK×4戸
- 全6戸中5戸稼働中
- 2022年 外壁塗装工事実施予定

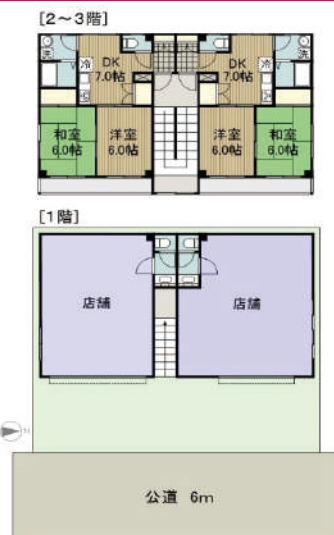
ライフインフォメーション

- ・ドラッグストアセキ伊奈町栄店…約59m
- ・セブンイレブン伊奈栄店 …約220m

利回り等

- 月間想定賃料 346,000円
- 年間想定賃料 4,152,000円
- 利回り(満室想定) 8.83%

間取図



※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。
また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

EST INC.

株式会社エストハウジング
埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4

☎048-290-3100

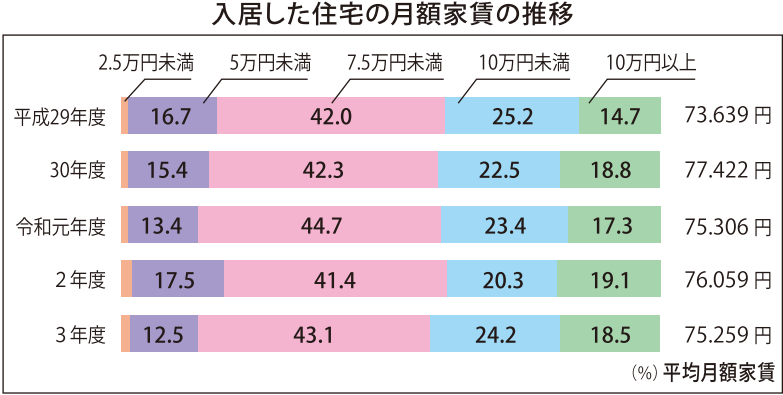
🌐<https://www.est-21.com>
定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
取引形態:専任媒介

価格		4,700万円
物件所在地		埼玉県北足立郡伊奈町栄三丁目143-2
土地	権利	所有権
	地目	宅地
	用途地域	準工業地域/第一種低層住居専用地域
	土地面積	172.0㎡(約52.03坪)
	接道	東側公道5.6m
建物	建蔽・容積	60%・200%/50%・80%
	構造	鉄骨造陸屋根3階建
	完成年月	平成14年9月 築
延床面積		285.92㎡(1階93.96㎡/2階95.98㎡/3階95.98㎡)
現況		賃貸中
引渡し日		相談
備考		・ 売主契約不適合責任免責、現況有姿
		・ 公営水道・公共下水・プロパンガス
		・ 景観条例
		・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

『住宅市場動向調査報告書』から読み取る賃料傾向

賃料は「ほぼ横ばい・やや微増」が基調

大きな変化が見られない賃貸住宅の賃料相場ですが、令和3年度の『住宅市場動向調査報告書』から、家賃や敷金・保証金等の動向をまとめてみました。賃料の全国的な傾向が読み取れます。



賃貸住宅の賃料はここ数年、一部を除いて、「ほぼ横ばい・やや微増」が、全体の基調となっています。基本的には地域の相場によって金額が決まっております。同一地域内であっても最寄り駅までの距離、築年数、間取り、日当たりなどの条件が異なれば金額も違ってきます。

この調査報告書は、今日の賃貸市場における賃料の平均的な概況を理解するのに参考になるデータと思われます。

報告書では、賃貸住宅への住み替えで入居した家賃の月額平均は7万5259円で、家賃月額の内訳は、2・5万円未満が全体の約2%、2・5万円～5万円未満が約13%、5万円～



7・5万円未満が約43%、7・5万円～10万円未満が約24%、10万円以上が約19%となっています。

敷金・保証金・礼金も大きな変化はない

5年前の平成29年度の平均月額家賃が7万3639円ですから、過去5年間大きな変化は見られず、家賃に関して市場ではほぼ横ばい・やや微増となっているようです。ただ、前年度比ではわずかに減少しています。

家賃について、非常に負担感がある、少し負担感があるの合計が約49%で、前年度よりわずかながら減少しています。共益費の平均は月額5362円で、前年度比約15%プラスです。

敷金・保証金についても、ここ5年ほど大きな変化はないのですが、敷金・保証金があったという世帯は全体の約60%。その月数は「1カ月ちようど」が約66%、「2カ月ちようど」が19%、「1カ月超2カ月未満」が3・2%で、1～2カ月の合計が約88%となっています。

一方、礼金については、あったという世帯は約46%で、月数は「1カ月ちようど」が約72%と最も多く、「2カ月ちようど」が約15%と、過去5年間を見ても1カ月ちようどの割合が多く、1～2カ月分の礼金が定着しているようです。

賃貸住宅の家賃に関係したデータをとり上げてみました。あくまでも3大都市圏を中心とした概要です。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

重要事項説明等の書面の電子化がスタート 賃貸住宅経営のデジタル化に大きな一歩



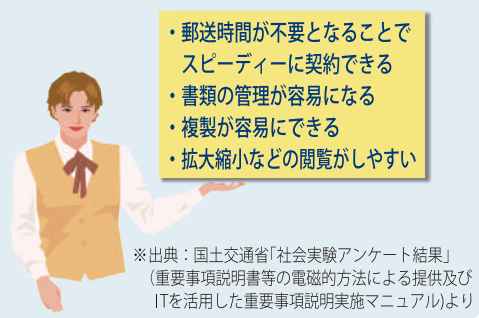
令和3年5月19日に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」(デジタル社会整備法)において、押印を求める行政手続・民間手続に

CD-ROM、USBメモリ等を活用して電磁的方法により交付いよいよ不動産取引時における書面の電子化(電子的方法)が、5月18日に解禁になりました。デジタルデータの本格的な使用がスタートします。時代が大きく動いた感を受けます。

ついて、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について、電磁的方法により行うことを可能とする見直しが行われました。

整備等が行われました。また、「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」「サブリース住宅標準契約書」についても、宅地建物取引士の押印欄が削除されるなどの改訂が進められています。

電子書面交付による宅建士のメリットと説明の相手方の利便性



媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が、この5月18日から施行されたものです。

これに伴い、「宅地建物取引業法施行規則」等が改正され、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による交付に係る規定の

活用して電磁的方法により交付することです。この場合、書面を電磁的方法で提供するには、あらかじめ相手方から承諾を得ることが必要です。

なお、電磁的方法による提供やIT重説を実施するに当たり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめたマニュアルが国土交通省から公表されています。

情報パック



『住宅市場動向調査』結果に見る賃貸住宅入居者の世帯動向

一世帯当たりの平均居住人数は1.9人 世帯主の平均年齢は38.3歳です

令和3年度の『住宅市場動向調査報告書』から賃貸住宅入居者の世帯動向を見ていきたいと思います。

賃貸住宅に住み替えた世帯が住んでいた前の住宅は、「賃貸住宅」「親・兄弟姉妹など親族の住宅」「持家」「社宅・寮・公務員住宅」などですが、最も多いのは賃貸住宅で、全体の半数強の51.8%を占めています。次に多いのが、親・兄弟姉妹など親族の住宅24.3%で、持家が10.1%となっています。

住み替え前の住宅の平均居住期間は12.2年で、以前も賃貸住宅に居住していた世帯は平均7.8年。持家に居住していた世帯は平均21.7年です。

住み替えに伴う住宅の延べ床面積の変化は、住み替え前が平均67.4㎡、住み替え後が平均47.7㎡で、住み替え前後で延べ床面積が19.7㎡減っています。

高齢者のみの世帯の割合は55.4%

ところで、賃貸住宅入居世帯の通勤時間は、片道平均33.2分で、住み替え前より6.5分減少して、最寄りの公共交通機関までの距離では、住み替え後に短くなっています。やはり入居者は通勤、通学に楽なように、最寄りの公共交通機関までの距離に関心を寄せています。

また、入居世帯の居住人数は、1人が45.4%で最も多く、次いで2人が30.1%、3人が13.6%で、一世帯当たりの平均居住人数は1.9人とな



っています。そして、入居世帯の世帯主は、30歳未満が34.8%と最も多く、次いで30歳代が25.6%。平均年齢は38.3歳です。

高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は55.4%。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人となっています。

世帯年収は、「400万円未満」の世帯が29.6%で最も多く、次いで「400万～600万円未満」が23.3%。平均世帯年収は516万円です。

こうしたデータは、あくまでも平均的な調査結果ですが、賃貸住宅入居者の実状が読み取れます。

ちょっと一服



調査会社や政府機関が公表するレポートを見ていますと、これからの景気動向は、コロナ禍からの回復が期待される一方、世界情勢の不安化に警鐘を鳴らしています。円安などの影響もあって、食材価格の高騰がラーメンやそばの価格に波及して値上げが相次いでいます。

外国人留学生の入国が本格化 学生の対面授業の広がりにも期待

全国的にも人の往来が増え、移住も増加傾向を見せ始めましたので、賃貸市場の賑わいに期待したいところです。これから、梅雨の季節を迎え、しとしとと建物に負担がかかる長雨が梅雨明けまで続きます。梅雨から夏場にかけては、気を抜くと建物を傷めるだけに、油断ができません。雨どい、側溝、外壁、屋上、屋根などは念入りにチェックして、局地的大雨にも備えておきましょう。建物の補修、修復工事等でお困りでしたらご連絡ください。

